

CHAPITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE "C"

Article 16: Définition de la zone

La zone "C" est une zone urbaine destinée essentiellement aux ensembles de logements collectifs sous forme d'immeubles orientés.

Dans la zone "C", peuvent s'adjoindre aux logements, des activités commerciales de proximité, des bureaux, des activités tertiaires et des équipements hôteliers, réalisés sous forme de noyaux indépendants des unités d'habitation. Ces noyaux d'équipement doivent intégrer des équipements de proximité tels que mosquée de quartier, poste de police de proximité, crèche, maternelle, pharmacies...etc.

La zone "C" comprend un seul secteur : "C3" ;

Article 17: Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans la zone "C":

- Tous les établissements industriels de toutes catégories et les dépôts de toutes natures ;
- Les commerces incorporés à l'immeuble;
- Les constructions à caractère provisoire, campings et les caravanings ;
- Les dépôts et les entrepôts sauf dans les noyaux d'équipements où leur surface ne doit pas dépasser 300m² ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Article 18: Constructibilité des parcelles

Dans la zone C, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 1,2 pour le secteur "C3".

La surface maximale constructible au sol par rapport à la surface de la parcelle privative de terrain est limitée par des pourcentages d'emprise au sol à 35% pour le secteur "C3".

Le coefficient d'occupation du sol et la surface maximale constructible se calculent à partir de la superficie de la parcelle après lotissement. S'il n'y a pas de lotissement, ils se calculent à partir de la surface du terrain de laquelle ont été soustraites les surfaces réservées aux équipements et à la voirie inscrite au plan d'aménagement.

Pour être constructibles, les parcelles privatives de terrain créées postérieurement à l'approbation du présent plan d'aménagement doivent avoir une superficie minimale de 5000m² et 40m de large pour le secteur "C3".

Article 19: Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale autorisée dans la zone "C" est fixée à 14,50m (R+3 étages) pour le secteur "C3"

Les constructions ne pourront dépasser cette hauteur ni ce nombre de niveaux sauf dispositions graphiques particulières indiquées au plan d'aménagement et imposant des hauteurs plus importantes notamment le long d'axes structurants.

Une servitude de front bâti continu "FB" est indiquée graphiquement au plan d'aménagement le long de certains axes structurants et imposant une hauteur de 14,50m avec un rez-de-chaussée plus trois étages repéré par "FB3".



Elle signifie que les constructions obligatoirement de type immeuble de logements collectifs, devront être construites à l'alignement.

Une grande qualité architecturale doit être exigée le long de ces axes concernant notamment les façades, les matériaux et les alignements des constructions.

En aucun cas ces servitudes ne peuvent être appliquées au-delà de 15m de profondeur à partir de l'alignement, avec un minimum de 5m.

Au-dessus de ces hauteurs sont autorisés pour les constructions ayant l'accès à la terrasse, les parapets de terrasse dont l'élévation maximum est de 1,20m, les cages d'escaliers et les machineries d'ascenseur toutes deux d'une hauteur maximum de 2,50m.

Toutefois, certains éléments tels que les souches de conduits, les superstructures, à l'exception des chaufferies et des locaux de conditionnement d'air, peuvent dépasser la hauteur plafond de 1,50m à condition que ces éléments soient implantés au moins à 3m en arrière de la façade située en bordure de voie.

Article 20: Implantation des constructions par rapport aux voies

Sauf dispositions graphiques contraires indiquées au plan d'aménagement, toute construction à édifier en bordure de voie doit observer un recul minimal de 4m en retrait de l'alignement des voies.

Article 21: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent respecter, par rapport à toute limite séparative, un recul égal à leur hauteur avec un minimum de 8m.

L'implantation sur une limite séparative pourra également être admise lorsque la construction nouvelle s'adossera à un bâtiment existant en bon état déjà construit sur la limite séparative de la parcelle voisine sans excéder sa dimension ni la hauteur autorisée dans le secteur.

Article 22: Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

La distance minimale séparant les façades en vis à vis de deux constructions sera de trois fois la moitié de leur hauteur avec un minimum de 15m.

Toutefois, dans le cas de pignons aveugles ou de façade en vis à vis partiel sur de faibles longueurs ne comprenant pas de baies éclairant les pièces principales, la distance minimale et ramenée à 8m.

